

# Plénière Action Tank Logement - Rénovation

12 juin 2014



# Démarche sur la rénovation de copropriétés fragiles

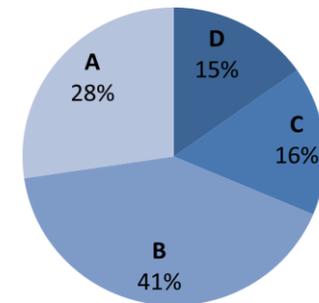
- **Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées**
- Présentation de notre démarche
- Focus sur un projet d'expérimentation : le cas de Clichy-sous-Bois
- Table ronde : « L'enjeu de mobilisation des habitants sur un projet de rénovation énergétique d'une copropriété fragile »

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

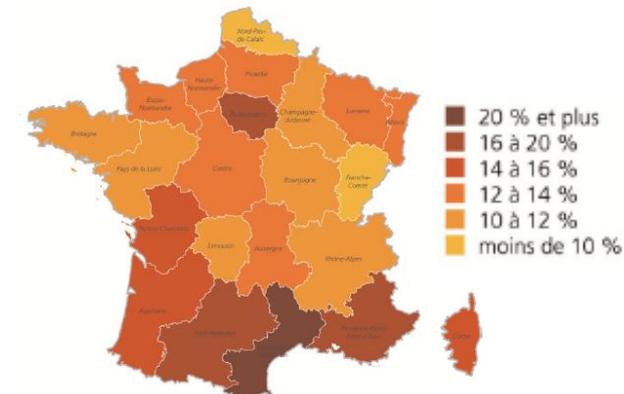
UN CONTEXTE DE GRANDE FRAGILITE DANS 15% DES COPROPRIETES ...

- D'après la classification ANAH / DGALN <sup>1</sup>, **15%** des copropriétés sont **très fragiles** (catégorie D<sup>2</sup>), soit **96 000 copropriétés** et **1,06 million de logements** en copropriété <sup>3</sup>
- Parmi les copropriétés de catégorie D, on constate une **surreprésentation des copropriétés** <sup>1</sup> :
  - de **petite taille** (inférieure à 20 lots) et de très grande taille (plus de 200 lots)
  - **situées en IDF et dans l'arc méditerranéen** (70% des logements de cat. D)
  - **construites avant 1949** (52% des logements de cat. D contre 30% en moyenne)

Classification des logements en copropriété selon les catégories de potentiel de fragilité ... <sup>1</sup>



Taux de logements en copropriété D (en % des logements en copropriétés étudiées) <sup>1</sup>



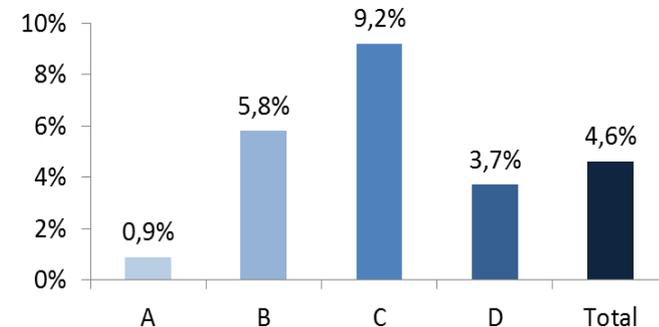
1. Etude ANAH / CGDD sur les copropriétés présentant des signes de fragilité (12.2012) 2. Indicateur de fragilité prenant en compte la situation socio-économique des occupants, l'état du bâti, le positionnement de la copropriété dans le marché, la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien, et la présomption de présence de «marchands de sommeil» 3. Sur un total de 515 000 copropriétés et 7035000 logements en copropriété en France .

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

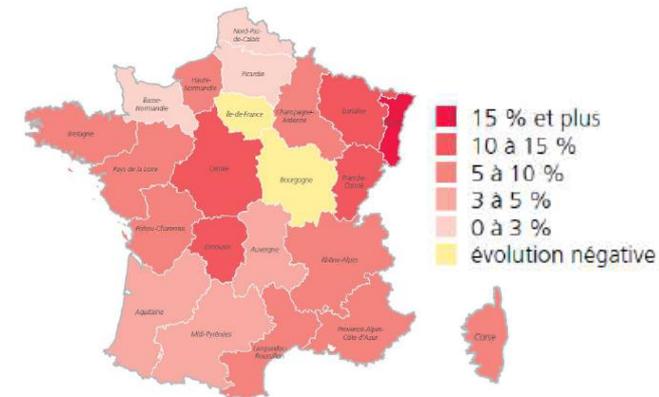
... QUI A TENDANCE A S'AGGRAVER

- Une **hausse de 4%** du nombre de logements en copropriétés de catégorie D entre 2007 et 2009 <sup>1</sup>
- « Le nombre de copropriétés dégradées est **sous-estimé** » <sup>2</sup> : l'ANAH estime de **5 à 15%** du parc le nombre de copropriétés fragiles qui seraient à **la limite du basculement** en sus des copropriétés recensées en difficulté <sup>3</sup>
- **Obsolescence rapide** des études d'évaluation de la dégradation des copropriétés

Evolution en % du nombre de logements selon les catégories de potentiel de fragilité entre 2007-09 ... <sup>2</sup>



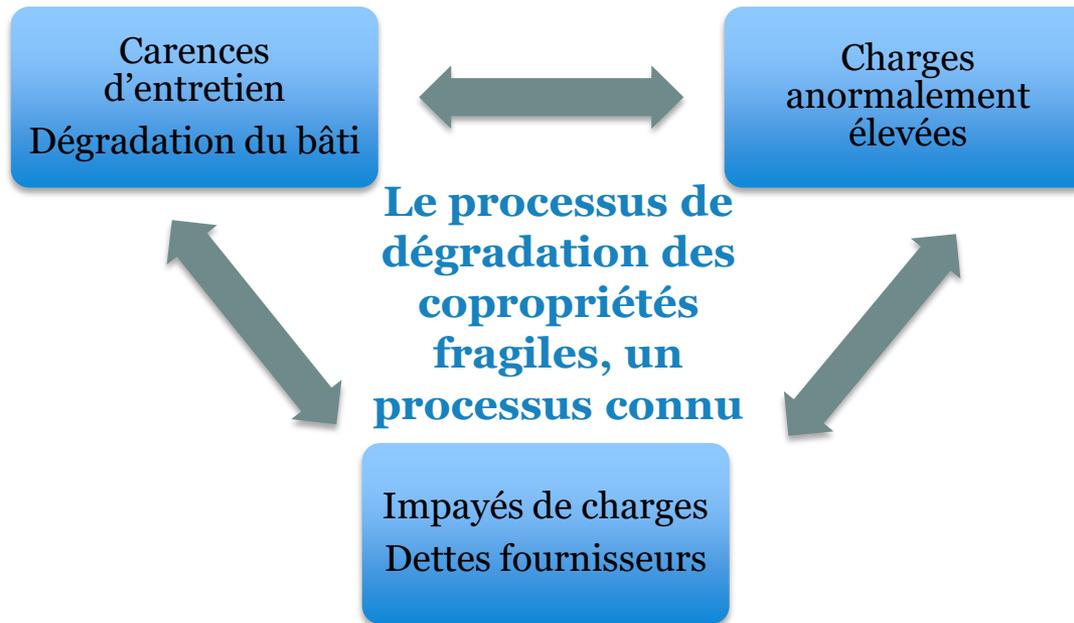
Evolution en % du nombre de logements en copropriétés de cat. D entre 2007-09 par région <sup>1</sup>



1. Etude ANAH / CGDD sur les copropriétés présentant des signes de fragilité (12.2012) ; 2. L'augmentation du nombre de copropriétés dégradées est à relativiser en prenant en compte la hausse du nombre de résidences en copropriétés dû à la vente de logements par des bailleurs institutionnels et sociaux et à la production de logements neufs en copropriété, accélérée par les dispositifs fiscaux (Robbien, Scellier, Duflot) 2. Rapport C. Dilain sur les copropriétés dégradées 04.2013 3. Rapport Braye, Prévenir et gérer les copropriétés, 01.2012;

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

UNE DEGRADATION QUI RESULTE D'UN PHENOMENE CUMULATIF <sup>1</sup>



## AUTRES FACTEURS / CONSEQUENCES :

- **Dévalorisation immobilière**
- **Désengagement des copropriétaires** des instances de gouvernance
- **Paupérisation** des habitants

« Plus on attend et plus les difficultés augmentent, plus les copropriétés s'enlisent, plus l'action est difficile, plus elle coûte cher, tout en restant en partie inefficace » <sup>2</sup>

1. S. Le Garrec – ARC – Colloque sur les copropriétés dégradées du 19 juin 2013 organisé par la Fondation Abbé Pierre

2. ARC, « traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté ; comment prévenir, agir, guérir », Vuibert, 2012

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

## DES DISPOSITIFS EXISTANTS CURATIFS ET COÛTEUX ...

- **Coût important des dispositifs actuels :**

- Cumul des aides aux opérations des programmes locaux d'amélioration de l'habitat, aides aux syndicats et aides individuelles (Habiter Mieux) <sup>1</sup>
- Taux de subventionnement pouvant atteindre **90-95%** du prix de revient de l'opération



- Un **ciblage des aides** sur des **copropriétés très dégradées** potentiellement générateur **d'effets pervers**

*Ex: passivité d'une copropriété pour atteindre le « bon niveau » de dégradation*

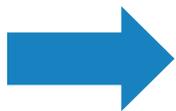
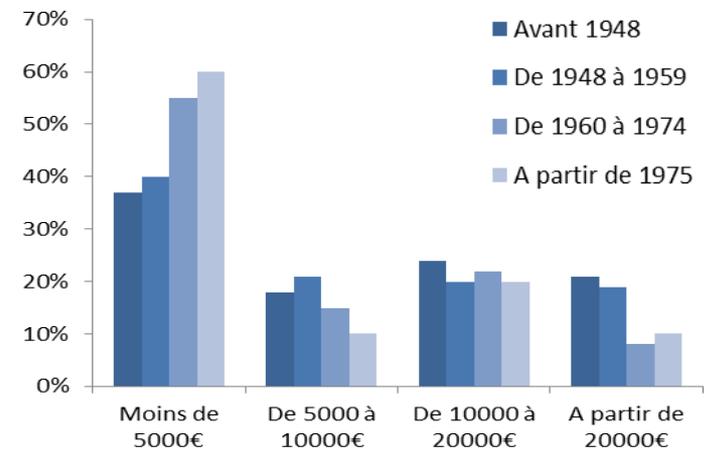
1. La subvention médiane en Ile de France aux opérations des programmes locaux d'amélioration de l'habitat est de 3350€ (Bilan Programme Habiter Mieux en Île-de-France 2013 , DRIHL / ANAH); Les subventions moyennes des aides aux syndicats et des aides individuelles via Habiter Mieux atteignent en moyenne 2700 et 3780€ (Rapport Annuel ANAH 2012)

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

... PEU EFFICIENTS ET PARFOIS INEFFICACES

- De nombreuses opérations prévoient des **plans de travaux sans actions significatives sur les consommations énergétiques** (ex: ravalement mais pas d'ITE)
- Difficultés rencontrées : **difficulté de passage à l'acte** en particulier pour les très modestes, **méconnaissance des aides, préfinancement, gouvernance** des copropriétés (frein spécifique aux copropriétés)
- **Prise en compte insuffisante des habitants** (motivations, intérêts, parcours résidentiels)

Répartition des copropriétés par période et tranche de coût de travaux total au logement (en % par période) <sup>2</sup>



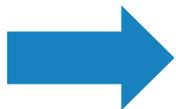
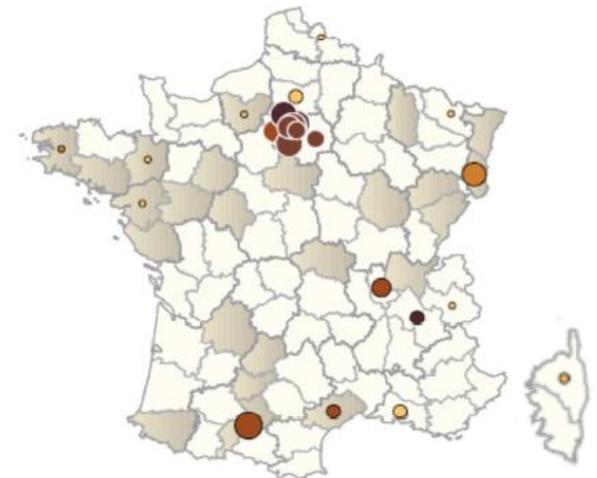
**Risque :** ne pas traiter les causes structurelles de la dégradation et ne faire que retarder un processus de dégradation qui va se poursuivre

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

UN CONSTAT D'IMPASSE BUDGETAIRE...

- En France, **96 000 copropriétés de cat. D** mais seulement **1 300 inscrites** dans un dispositif opérationnel entre 2001 et 2011 <sup>1</sup>, soit **1,3%**
- **Impossibilité budgétaire** pour l'Etat de financer des dispositifs opérationnels pour toutes les copropriétés de cat. D avec un risque de laisser se dégrader certaines d'entre elles

Couverture géographique des OPAH copropriétés et plans de sauvegarde en France en 2011 <sup>2</sup>



Nécessité de trouver des solutions moins coûteuses pour l'Etat via notamment une **identification de nouvelles sources de financement** et la mise en place de **dispositifs de prévention**

1. Forum des Politiques de l'Habitat Privé « Atelier diagnostic copropriété » 05.2013 2. Aides aux OPAH Copro et aux plans de sauvegarde; Hypothèses retenues : hausse du nombre de logements aidés de 4% par an (hausse constatée des logements de cat D entre 2007-09) et subvention par logement fixe de 2700€ (source: Rapport Annuel ANAH 2012); OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

# Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées

... QUI A GENERE UN RENOUVELLEMENT DES DISPOSITIFS EXISTANTS

- **Passer du curatif au préventif**



- **Actions d'observation** (VOC : veille, observation des copropriétés) et de **prévention** (POPAC : programme opérationnel préventif d'accompagnement des copropriétés)
- **Registre d'immatriculation** des syndicats de copropriétaires (loi ALUR)
- **Fond de prévoyance** destiné à organiser les travaux à venir au sein de la copropriété (loi ALUR)

- **Développer une approche globale**



- Importance du **diagnostic social**
- Remettre au centre du projet la **mobilisation des habitants**<sup>1</sup>
- Volonté de ne pas se focaliser sur le bâti et **traiter les causes structurelles de la dégradation**

1. Colloque « Ecoutez-nous, ici on vit ! » sur les copropriétés dégradées du 19 juin 2013 organisé par la Fondation Abbé Pierre

# Démarche sur la rénovation de copropriétés fragiles

- Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées
- **Présentation de notre démarche**
- Focus sur un projet d'expérimentation : le cas de Clichy-sous-Bois
- Table ronde : « L'enjeu de mobilisation des habitants sur un projet de rénovation énergétique d'une copropriété fragile »

# Approche proposée

## PHASES ET PROFIL DES PARTENAIRES

**Phase 1** – Réalisation des travaux et optimisation du reste-à-charge

**Phase 2**

Diminution des charges et financement des travaux

**Phase 3**

Situation normalisée  
Copropriété saine

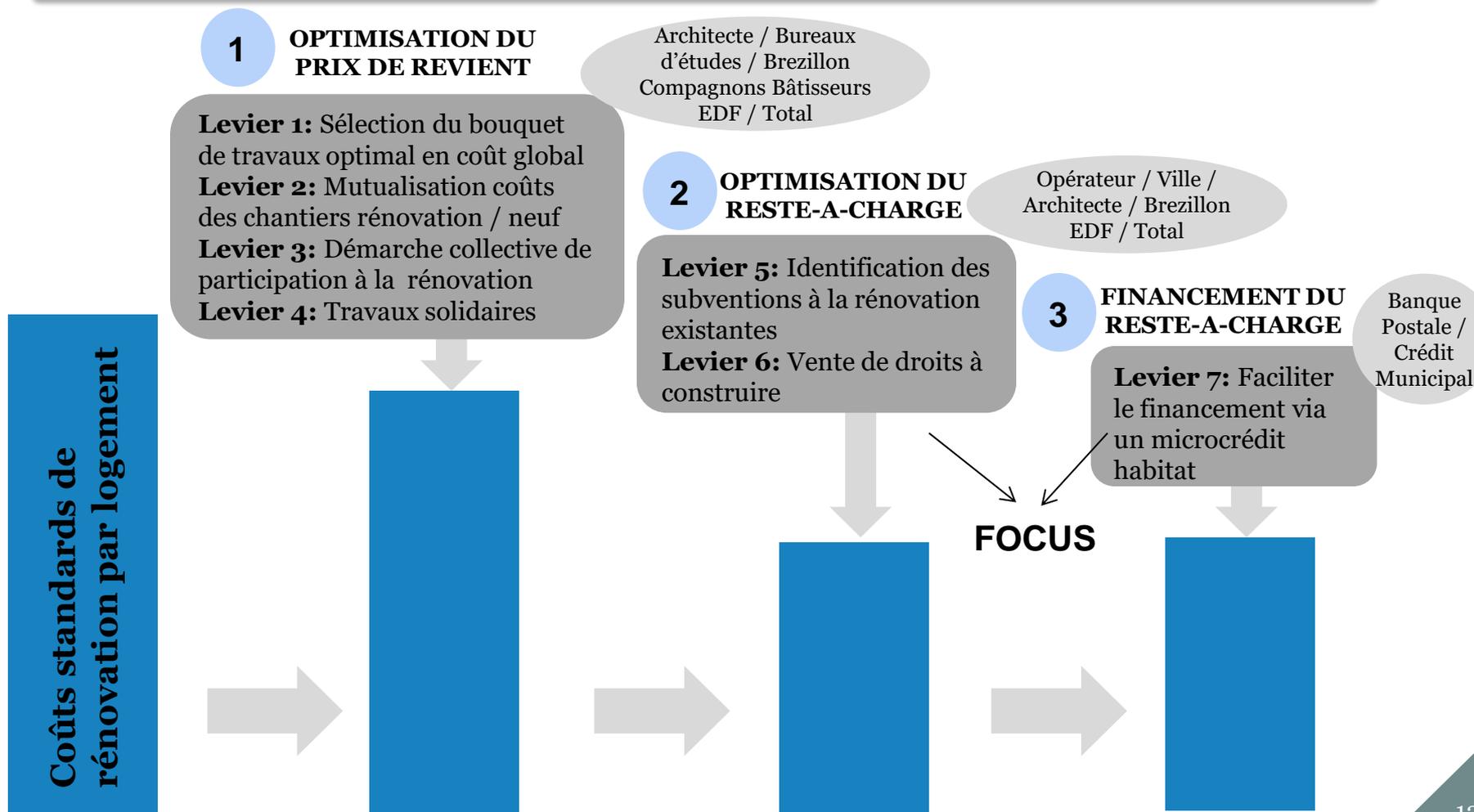


- **Entreprise générale en charge des travaux de rénovation** sur une opération expérimentale (filiale de Bouygues)
- **Expert énergétique** en soutien du BE technique afin d'optimiser l'opération de rénovation
- **Expert hydrique** en charge de l'optimisation des consommations d'eau
- **Investisseur potentiel pour le portage temporaire de lots** cédés suite à des défaillances de propriétaires
- **Accompagnant potentiel des habitants** à la réhabilitation de l'intérieur de leur logement
- **Financeur** du reste à charge de la rénovation pour les propriétaires via un **micro-crédit** à un taux préférentiel

# Détail de l'approche proposée (1/2)

PHASES, PROFIL DES PARTENAIRES ET MODELE ECONOMIQUE

## Phase 1 – Réalisation des travaux et optimisation du reste-à-charge



# Détail de l'approche proposée (1/2)

## FOCUS SUR LA DENSIFICATION

- **Définition** : surélévation, extension latérale, ou construction neuve à côté du bâtiment existant
- **Vente de droits à construire pour créer** :
  - Logements sociaux
  - Logements en accession sociale à la propriété (prix inférieurs à ceux du marché<sup>1</sup>) dans une logique de diversification de l'offre sur un territoire
- **Assouplissement règlementaire des contraintes relatives à la surélévation (ord. Duflot)** :
  - Dérogation COS, nombre de parkings, hauteur et densité des immeubles, et normes (incendie)



1. L'accession sociale à la propriété peut être fondée sur deux dispositifs : le PSLA (prêt social location accession) et les conditions propres aux zones ANRU. Dans les deux cas, le prix de vente au m<sup>2</sup> des logements construits est limité par un prix plafond (dont le niveau dépend de la zone considérée).

# Détail de l'approche proposée (1/2)

## FOCUS SUR LE FINANCEMENT

- **2 volets du financement**
  - Préfinancement de subventions
  - Financement du reste-à-charge
- **Outils mobilisables**
  - Prêt Eco-PTZ individuel : offre limitée aux classes moyennes et supérieures
  - Prêt Eco-PTZ collectif : pas d'offre à ce stade
  - Autres prêts collectifs : choix de gestion de risque qui exclut les copropriétés fragiles
  - Microcrédit habitat : FOCUS

# Détail de l'approche proposée (1/2)

## FOCUS SUR LE FINANCEMENT - MICROCREDIT HABITAT

- Tentatives d'extension du microcrédit personnel au logement dès 2008
- Des points encore en chantier :
  - **Extension du périmètre** : précarité énergétique, lutte contre l'insalubrité, travaux de copropriété, adaptation du logement, préfinancement d'aides, impayés de loyer
  - **Elévation des montants et durées plafonds** pour des travaux importants
    - 20k€ / 120 mois (FAP-Parcours confiance )
  - **Garantie** apportée : montant, enveloppe allouée, en-cours immobilisés
  - **Accès de certains profils fragiles** (personnes âgées, habitants en copropriété)
  - **Processus** (demande, versement) et **accompagnement** pendant le remboursement

### Travaux de la Caisse des dépôts avec les partenaires potentiels

- Adaptation du périmètre et des conditions du microcrédit Habitat
- Evolution de la garantie et du financement du Fonds de Cohésion Sociale

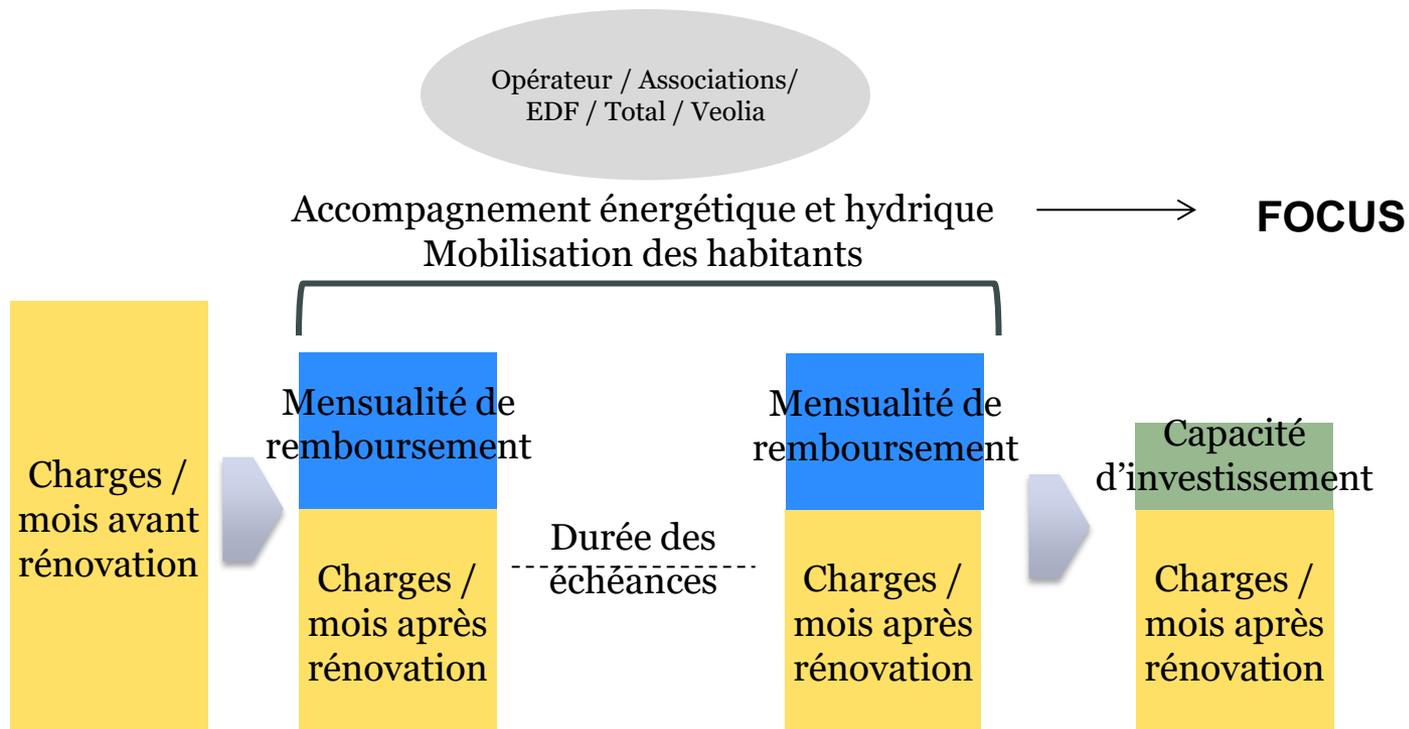
### Des expérimentations en cours

- Fondation Abbé Pierre et Parcours confiance BPL
- Crédit municipal de Paris



# Détail de l'approche proposée (2/2)

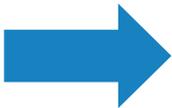
Phases de projet et modèle économique



# Détail de l'approche proposée (2/2)

## FOCUS SUR LA MAITRISE DES CHARGES ENERGETIQUES ET HYDRIQUES

- **3 leviers d'action:**
  - Bâti : modélisation de 6 bouquets énergétiques :
    - Chauffage gaz
    - ITE
    - ITE + Chauffage gaz
    - Enveloppe
    - Enveloppe + chauffage gaz
    - Enveloppe + chauffage gaz + ECS solaire
  - Système de production de chaleur : changement des systèmes et maintenance (rééquilibrage,...)
  - Usages : sensibilisation, formation, accompagnement, distribution de kits



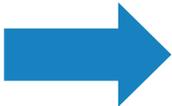
### **Recommandation: identifier un bouquet de travaux permettant :**

- Une réduction durable des charges dans un contexte de hausse future des prix de l'énergie
- Un temps de retour maximum inférieur à 6-7 ans

# Détail de l'approche proposée (2/2)

## SYNTHESE

- **Bienfaits théoriques de l'approche :**
  - **Création d'une offre** de logement (diversification / densification)
  - **Remobilisation des habitants** dans la gouvernance des copropriétés
  - **Revalorisation du patrimoine** des propriétaires (valeur verte)
  - Diminution des **consommations énergétique et hydrique**
  - **Facilitation du bouclage du financement** de la rénovation sans recours supplémentaire aux subventions
  - **Prévention de la dégradation** potentielle de la copropriété



**Identifier les « bonnes » copropriétés pour tester cette approche**

# Démarche sur la rénovation de copropriétés fragiles

- Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées
- Présentation de notre démarche
- **Focus sur un projet d'expérimentation : le cas de Clichy-sous-Bois**
- Table ronde : « L'enjeu de mobilisation des habitants sur un projet de rénovation énergétique d'une copropriété fragile »

# Focus sur un projet d'expérimentation

## NOS CRITÈRES DE SÉLECTION

- **Les aspects techniques**

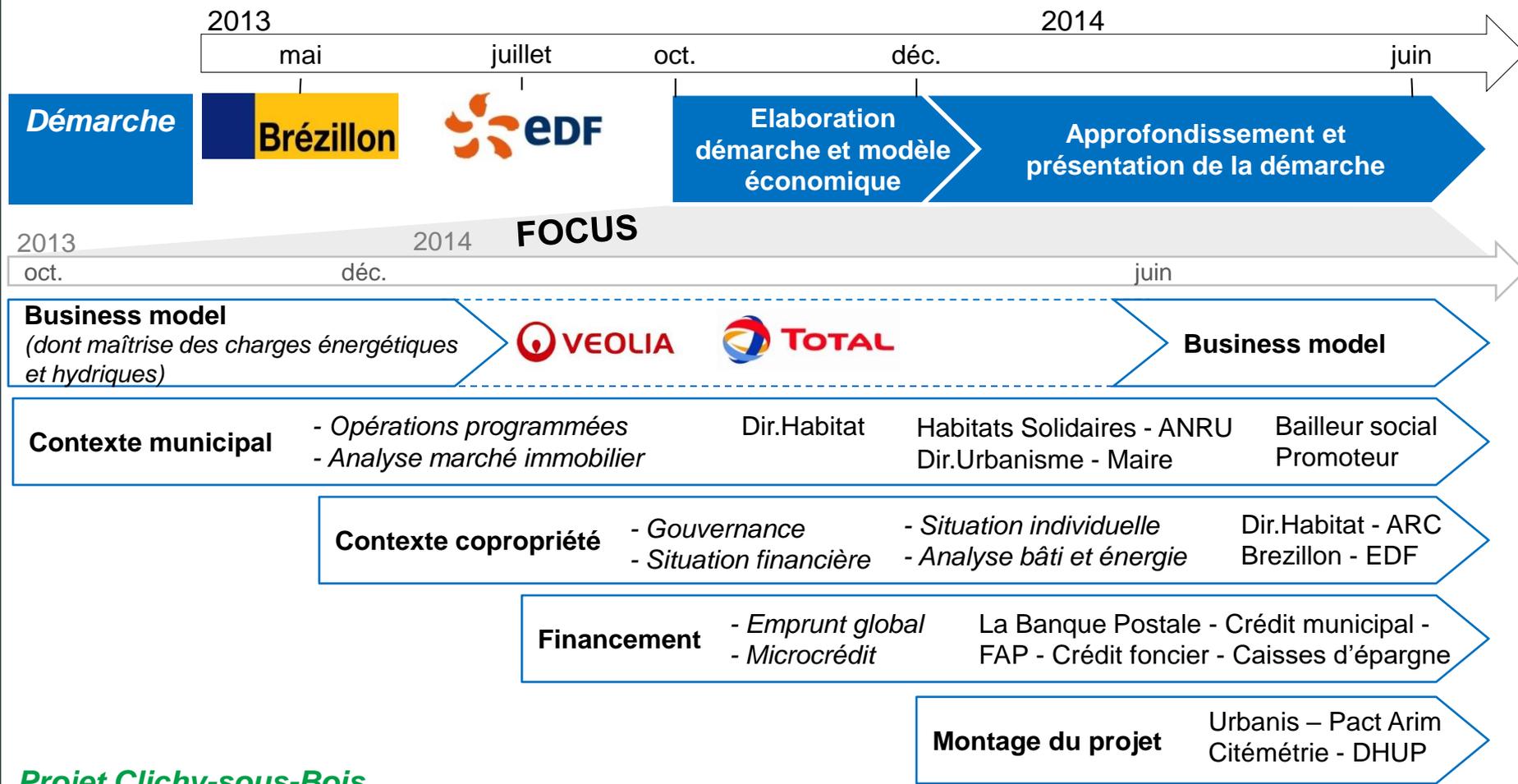
- **Taille** : nombre de logements inférieur à 70-80 unités
- **Forme architecturale** : bâtiment compact pour minimiser les coûts / m<sup>2</sup>
- **Qualité thermique** : bâti particulièrement économe (étiquette E/F/G)
- **Constructibilité** : forme architecturale, fondations, et / ou structure de l'ilot, résiduel sur droit à construire permettant une surélévation / extension latérale / construction à côté du bâtiment

- **Les aspects contextuels**

- **Occupation** : présence forte de propriétaires occupants
- **Localisation** : lieu permettant d'attirer des copropriétaires / un bailleur social
- **Contexte financier maîtrisé** : dette de la copropriété limitée
- **Mode de gouvernance** : éviter les situations bloquées
- **Collectivités locales** : soutien politique, financier et réglementaire (dérogations)
- **Opérateurs sociaux et tissu associatif** : montage et suivi du projet, accompagnement des habitants

# Focus sur un projet d'expérimentation

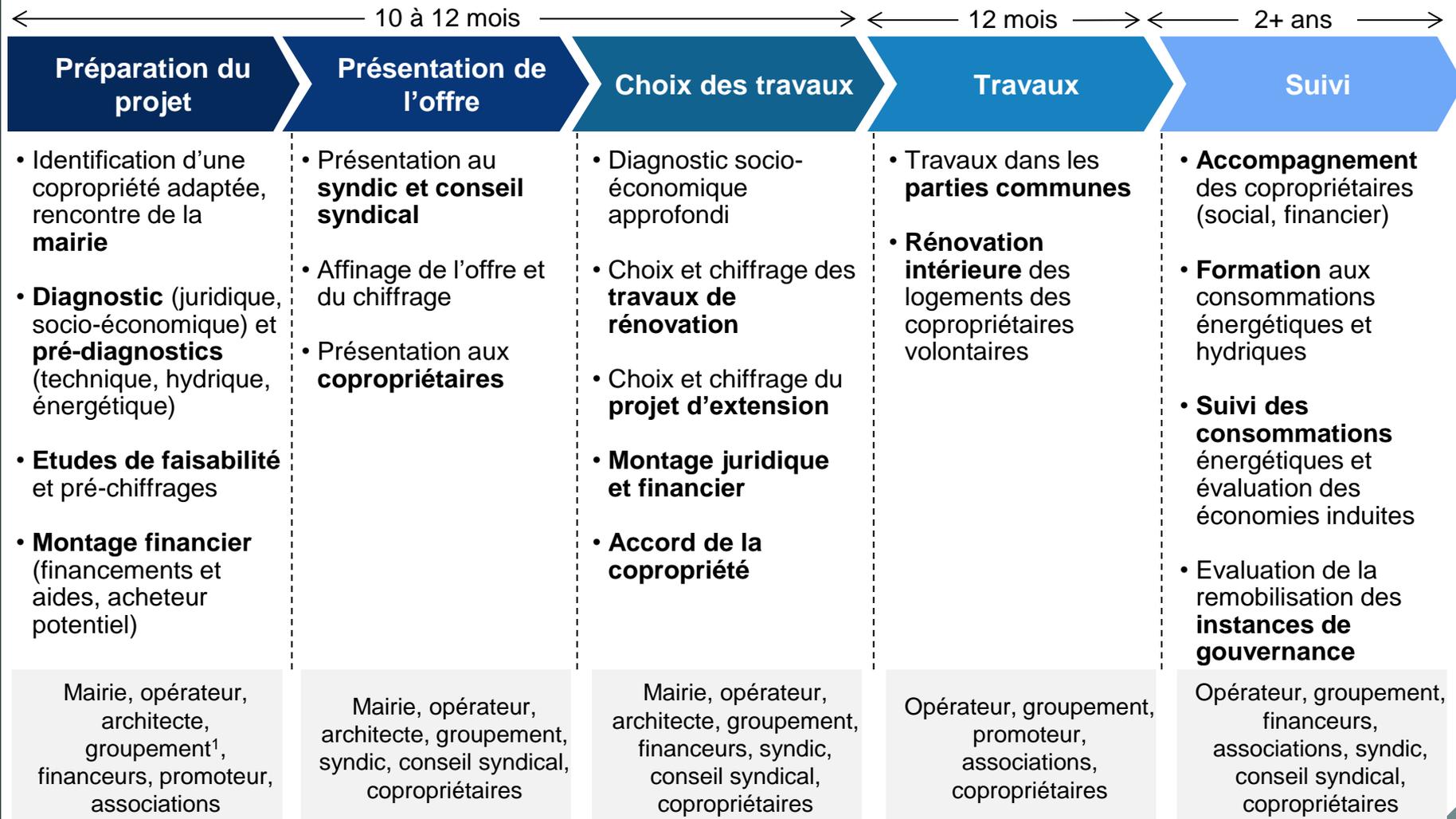
LES AUTRES DIMENSIONS A PRENDRE EN COMPTE



Projet Clichy-sous-Bois

# Focus sur un projet d'expérimentation

## PROCESSUS

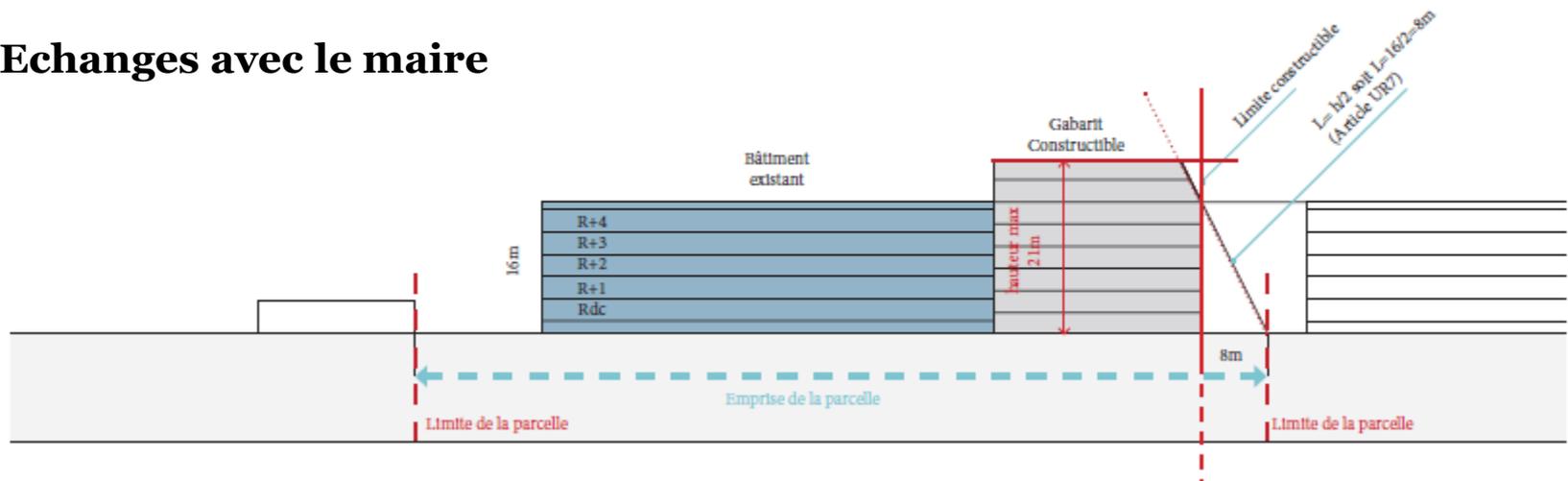


1. Accord de groupement signé entre les différentes entreprises partenaires du projet (entreprise de construction, entreprises énergétique et hydrique...)

# Focus sur un projet d'expérimentation

## ETUDE DE FAISABILITE

- **Réalisation d'une étude de faisabilité architecturale**
- **Echanges avec la Direction de l'urbanisme**
  - Analyse de l'étude de faisabilité, en prenant en compte le PLU
  - Evolution de l'étude de faisabilité initiale
  - Dérogations si nécessaire (places de parkings)
- **Echanges avec le maire**



# Démarche sur la rénovation de copropriétés fragiles

- Enjeux de la rénovation de copropriétés dégradées
- Présentation de notre démarche
- Focus sur un projet d'expérimentation : le cas de Clichy-sous-Bois
- **Table ronde : « L'enjeu de mobilisation des habitants sur un projet de rénovation énergétique d'une copropriété fragile »**

# Intervenants

- Anne-Laure JAURREY,  
*Directrice du Service de l'Habitat, Ville de de Clichy-sous-Bois*
- Alexandre Durand  
*Directeur Adjoint, Citémétrie*
- Jacques BERGER,  
*Directeur, Action Tank Entreprise et pauvreté*

**Merci de votre attention**